

## 논문

# 주택재개발(재건축) 정비사업에 있어 추정분담금 제도의 적용방법에 따른 개선 연구: 추정사업비를 중심으로

A Study on the Improvement of the Housing Redevelopment Project  
according to the Application of the Estimated Contribution System  
: Focused on the Estimated Project Cost

김정규\*  
Kim, Jeong-Kyu

## Abstract

This study examines the transparency of residential redevelopment (reconstruction) projects underway in Seoul, and examines the estimated contribution system, which plays a major role in the owner's decision making. There is a purpose to help. For this purpose, we have collected and reviewed the recent cases of housing redevelopment (reconstruction) maintenance project area and studied the main decision items about the estimated project cost. The results were derived. In addition to the estimated project costs, we examined the problems related to the existing assets, the aftermath assets, and the proportion derived from them, which have an impact on the estimated contribution system, and discussed various institutional and practical improvements. The results of this study are expected to be used as positive data for the policy preparation and improvement of the housing reconstruction.

*주제어:* 주택재개발(재건축), 추정사업비, 종전자산, 종후자산, 비례율

*Keywords:* Housing Regeneration(Reconstruction), Presumed Cost, Old Asset, Last Asset, Proportional Rate

\* 한양대학교 도시대학원 박사과정(주저자: kimjkv@hanmail.net).

## I. 서론

### 1. 연구의 배경 및 목적

과거 1976년 「도시개발법」의 시행으로 주택재개발사업이 활성화되었고, 2002년 「도시 및 주거환경정비법」(이하 「도정법」)의 제정으로 미흡했던 법적 규정 정비와, 주택재개발사업 이외에 주택재건축사업, 주거환경개선사업 등도 활발히 진행하게 되는 계기가 마련되었다.

우리나라는 과거 산업화와 도시화의 급속한 변화와 발전의 과정을 겪으면서 주택부족, 주거생활환경의 악화, 교통문제, 도로·공원 등 기반시설 부족 등 다양한 문제를 떠안게 되었고, 이 과정에서 도시 및 주거환경의 정비와 개선에 대한 요구가 지속적으로 제기되었다.

이러한 시대적 요구에 따라 관련법과 제도가 제정·시행 및 정비되고, 현재까지 「도정법」, 지자체별 「도시 및 주거환경 정비조례」 등이 꾸준한 개정의 과정을 거쳐 현실에 적응하면서 발전을 이어 오고 있다. 다만, 이러한 법 규정, 제도 개선의 과정에 있어서도 주택정비사업에서는 주택 및 부동산 경기의 침체, 조합과 조합원 등 이해관계자들의 잦은 소송과 분쟁, 시공사 등 협력업체 선정에 있어서의 불신 등 다양한 문제들로 인해 사업 지연과 이로 인한 사업성 악화, 조합원 부담의 증가라는 악순환을 반복하는 것이 현실인 상황이기도 하다.

특히, 정비사업의 제도 개선과정에서 조합원별 개별 추정분담금(특히, 조합설립단계에서의) 통지 절차가 매우 중요한 문제로 대두되고 있다.

추정분담금 제도 시행 전 기존 절차에서는 조합원들의 개별분담금은 분양신청 단계에 와서야 비로소 알 수 있었으며, 정비사업 초기 단계에서 인지하지 못한 내용을 정비사업 절차 중 후반부인 이주·철거의 전 단계인 관리처분 단계에서 감정평가를 통해 최종 확정·통보받았으나, 현재는 조합원들의 재산권과 절차에 대한 인식이 높아짐에 따라 제도 개선에 대한 요구가 반영되었고, 조합설립 추진(위원회) 단계에서 조합설립을 위한 선행단계로 조합설립동의서 징구 전 예비 조합원들의 추정분담금을 설명하고 통지케 하는 제도가 시행되고 있다.

추정분담금 제도는 투명한 정보공개 등을 통해 조합설립 등 정비사업의 주요절차에

있어 중요한 의사결정의 근거가 되는 바, 사업추진의 결정적 역할을 하게 되는 만큼 사업초기 중요한 역할과 영향력을 발휘하고 있다.

추정분담금 제도가 중요한 절차로서 인식되어 가고 있는 만큼 조합설립 전 추정분담금 통지 내용과 절차에 대한 불신이 나타날 경우 해당 제도는 애초 목적과 달리 심각한 사업지연과 저해의 요소로도 작용할 수 있다.

따라서 다양하고 복잡한 이해관계가 얽혀있는 정비사업의 특성상 사업초기에 이러한 추정분담금과 추정사업비에 대한 개략적인 예측 값들이 내용과 절차에 있어 적정성과 정당성을 가질 수 있다면, 참여자의 갈등해소, 해당 사업에 대한 이해의 정도 등을 높여 원활한 사업추진이 가능할 것으로 예상된다.

추정분담금 제도가 시행된 후 여러 해를 거치면서 애초 추정이라는 용어에 방점을 두고, 토지등소유자들에게 설명되었고 추정분담금의 결과 값들이 다소 불합리하게 산정되더라도 단순 추정이라는 명분하에 사업절차가 대체로 진행되어 왔으나, 현재는 이러한 추정분담금이 향후 관리처분단계에 있어 감정평가금액의 내용으로 인지하게 되면서 개별 토지등소유자의 추정분담금의 재산가액이 불합리하게 산정되거나, 결과 값에 정당성이 없다면 사업단계 내내 재산상 불이익을 받게 되는 경우가 나타날 수 있어 사유재산권 침해 우려라는 문제점 또한 내포하게 되었다.

추정분담금의 내용, 절차 및 적용과정이 향후 정비사업의 원활한 사업추진과 밀접한 관련이 있고 해당 구역 내 거주하는 토지등소유자의 사유재산권에도 미치는 영향이 큰바, 사업초기단계에서의 추정사업비 및 개인별 추정분담금을 미리 적정하게 예측하고, 이를 객관적으로 검증하는 방법은 매우 중요한 내용이라 하겠다.

따라서 본 연구에서는 기존 연구가 대부분 개략적인 사업비의 항목분류나 연관항목 도출에 국한된 것과는 달리, 다양한 정비사업 구역에서의 실증적이고 객관적인 사례 수집, 분석을 통해 사업초기 추정사업비의 실증결과를 제시하고 검증하며, 이후 추정분담금이 사업의 전반적인 절차와 조합원의 재산권 등에 어떠한 영향을 미치는 지에 대한 상관관계를 도출하여, 제도 개선의 방안을 제시하고자 한다.

## 2. 연구범위 및 방법

본 연구에서는 주택정비사업 중 「도정법」상 주거환경개선사업을 제외한 주택재개발정비사업, 주택재건축정비사업(이하, 주택정비사업)을 대상으로 정비사업 초기단계에서의

추정사업비 및 개인별 추정분담금을 미리 예측하여 적정 예측자료 제시와 검증, 이후 절차에 있어 조합원등에 미치는 영향을 검토, 분석하기 위한 연구로서 아래의 방법과 절차로 연구를 진행하였다.

첫째, 추정분담금 제도가 주택정비사업의 원활한 사업진행에 있어 사업저해요인이나 개별조합원의 재산권 침해의 내용으로 나타날 수 있는지와 이에 대한 개선방안 제시를 연구 목적으로 설정한다. 둘째, 추정분담금제도 시행이후 사업추진중이거나 사업을 마무리한 사업구역을 대상으로 실제 데이터인 조합 총회 책자 등의 내용을 중심으로 사례 수집 및 조사를 하였으며, 정비사업 실무관계자, 조합임원(조합장, 추진위원장, 이사 등) 등의 면담조사 등을 통해 추정사업비 및 개별분담금 예측에 필요한 결정항목을 도출하였다. 셋째, 상기 결정항목에 대해 요인분석, 빈도분석 등을 통해 실질적으로 영향성이 높은 항목을 추정사업비 및 추정개별분담금의 결정항목으로 선정하고, 수집된 데이터를 토대로 회귀분석 및 관련 제 규정 등을 검토하여 사업비 예측모델을 제시하고 검증한다. 넷째, 정비사업 수익률(비레율)에 영향을 미치는 사례 데이터의 종전자산, 종후자산, 사업비 등을 추정하여 이들의 상호 관계를 살펴보고, 추정분담금 제도의 전반적인 문제점 및 개선 방안을 제시한다.

## Ⅱ. 주택정비사업(재개발, 재건축) 추정분담금 제도의 이론적 고찰

### 1. 주택정비사업의 개요

‘정비사업’이란 「도정법」에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 사업을 말하며, 재개발사업이란 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업을 말하고, 재건축사업이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말한다.<sup>1)</sup>

주택재개발 사업은 한시법인 1973년 3월 5일 「주택개량 촉진에 관한 임시조치법」 제정에 따라 최초 시행되었으며, 주민들로 구성된 주택조합이 사업시행자가 되는 재개발방식은 1976년 12월 31일에 제정된 「도시재개발법」에 최초로 도입되었다.<sup>2)</sup>

주택정비사업의 주요 추진절차는 정비기본계획수립단계부터 준공/소유권이전/해산/청산의 단계까지이며 <표 1><sup>3)</sup>과 같다.

표 1. 정비사업 사업추진 절차도



## 2. 관련법규 연혁 및 내용 검토

재개발사업과 재건축사업은 1976년 「도시재개발법」에 의한 도심재개발사업과 주택개량재개발사업으로 시작되었고, 1977년에 「주택건설촉진법」에 의한 재건축사업이 시행되었으며, 1983년에는 현재의 재개발사업과 유사한 합동재개발방식이 도입되었다.<sup>4)</sup>

합동재개발 방식은 대규모 정비방식으로 주택부족문제 해소와 주거환경개선이라는 효과가 있었으나, 소득계층 간 불균형 심화, 원주민의 재정착률을 10%대로 낮추는 등 다른 사회적 문제를 야기시켰다. 이에 1989년 「도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」이 제정되었으며, 2000년대 들어 계획적인 도시정비를 위한 ‘뉴타운정비사업’, ‘재정비촉진사업’이 도입되었다.

2002년 12월에는 여러 개의 개별법을 통합하여 「도시 및 주거환경정비법」을 제정하였고, 현재에 이르기까지 수많은 크고 작은 개정들이 있었으며, 최근의 가장 큰 개정은 2018년 2월 9일 「도정법」 전면 개정이 있었다. 과거 관련법규의 연혁과 내용은 <표 2><sup>5)</sup>와 같다.

표 2. 국내 정비사업 추진경과 및 관련법규

년도	사회적 배경	법제도 및 관련 정비사업		도입 성과	문제점
1973	폭발적으로 증가하는 대도시 인구를 수용하기 위하여 불량구역 개선 요구	「주택개량촉진에 관한 임시조치법」	· 자력개발에 의한 재개발사업	자력개발에 의한 재개발사업을 통하여 무허가 주택구역 일부 정비	· 주택수요 미 충족 · 무허가 주택구역 철거조치로 부작용 발생
1976	자력개발에 의한 재개발사업이 주택수요를 충족시키지 못하고, 도시의 물리적 환경을 개선시키지 못함	「도시재개발법」	· 도심재개발사업 · 주택개량재개발사업	대규모 주택물량 공급, 물리적 환경 획기적으로 개선	· 사업성에 치중하여 재정착률이 저하되고, 도시저소득주민의 주거환경 악화
1977		「주택건설촉진법」	· 주택재건축사업		
1983		「도시재개발법」	· 합동재개발사업		
1989	도시 저소득주민의 복지와 도시환경개선 문제 대응	「도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법」	· 주거환경개선사업	노후불량구역 중 주민이 재개발사업을 반대하는 지역을 대상으로 사업 시행	· 물리적 환경개선에 치중 · 현지개발방식의 경우 실질적 사업 효과가 나타나지 못함
2003	개별법에 의하여 정비사업이 운영되어 효율성 저하	「도시 및 주거환경정비법」	· 주택재개발사업 · 주택재건축사업 · 주거환경개선사업 · 도시환경정비사업	현재 법체계 구축, 광역적 정비기본계획 수립, 통합법 및 기본계획에 의한 체계적 정비계획 가능	· 정비구역 과다 지정 등 문제점 발생 · 사업성 위주의 사업 진행
2006	도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 주택 중심으로 이루어지던 소규모 구역 단위의 재개발·재건축이 난개발로 진행	「도시 재정비촉진에 관한 특별법」	· 도시 재정비촉진사업	종합적으로 계획하여 도시구조 개편	· 광범위한 사업 범위에 따라 사업성에 민감 · 대규모 지구지정 취소(2012)
2012	건설경기 장기침체 등으로 인하여 대규모 주거지 정비사업 부진	「도정법」개정 (2012.08)	· 주거환경관리사업 · 가로주택정비사업	-	-

### 3. 주택정비사업의 추진현황

국토교통부 통계자료에 의하면 2017년 12월 말 기준 전국의 주택재개발 시행구역과 시행면적은 1,065개소(68,881,866㎡)로 완료 450개소(20,865,611㎡), 시행중 320개소(23,084,081㎡), 미시행 295개소(24,932,174㎡)로 조사되며, 미시행구역과 완료구역을 포함한 철거대상(동) 수는 220,568동이다. 전국 중 세종시와 제주시는 개개발 구역이 없는 것으로 조사되었다. 전국 연도별 주택재개발사업 현황과 시도별 주택재개발사업 현황은 <표 3>과 <표 4>와 같다.<sup>6)</sup>

표 3. 연도별 주택재개발사업 현황

(단위: 개소, 호)

구분	구역 수	시행면적(㎡)	건립가구(호)				철거대상(동)
			계	조합원	일반분양	임대주택	
총계	1,065	68,881,866	1,064,104	368,950	556,520	138,634	220,568
'73~'04	360	15,250,325	287,843	18,020	223,328	46,495	11,567
'05	53	4,433,478	56,705	15,596	34,672	6,437	16,626
'06	55	3,762,132	64,385	22,667	33,209	8,509	15,200
'07	117	7,620,348	111,759	38,081	59,605	14,073	40,617
'08	155	12,996,411	164,460	75,739	65,624	23,097	52,094
'09	142	9,667,593	126,680	63,102	48,594	14,984	32,758
'10	88	6,583,026	120,853	64,091	47,222	9,540	19,213
'11	33	3,415,500	47,036	22,832	18,695	5,509	11,302
'12	13	1,569,726	20,434	10,910	7,203	2,321	6,812
'13	19	1,265,901	20,013	5,585	12,435	1,993	4,244
'14	9	947,018	18,222	11,801	3,421	3,000	5,385
'15	7	583,084	10,177	7,885	838	1,454	2,073
'16	7	311,862	12,245	10,419	1,081	745	1,112
'17	7	475,462	3,292	2,222	593	477	1,565

※ 1. 연도별 구역지정 현황.

2. 건립가구(호)를 조합원 공급분과 일반분양분, 임대주택으로 구분함.

표 4. 시도별 주택재개발사업 현황

구분	구역 수	시행면적(㎡)	건립가구(호)				철거대상(동)	
			계	조 합 원	일반분양	임대주택		
계	계	1,065	68,881,866	1,064,104	368,950	556,520	138,634	220,568
	완료	450	20,865,611	364,758	50,338	254,180	60,240	34,229
	시행 중	320	23,084,081	372,600	158,316	173,479	40,805	88,244
	미 시행	295	24,932,174	326,746	160,296	128,861	37,589	98,095
서울	계	577	32,375,020	465,821	103,962	277,086	84,773	70,442
	완료	384	18,221,527	316,790	34,072	227,185	55,533	20,675
	시행 중	102	6,999,708	83,207	38,011	28,080	17,116	23,379
	미 시행	91	7,153,785	65,824	31,879	21,821	12,124	26,388
부산	계	109	8,668,631	117,126	35,158	74,751	7,217	48,489
	완료	27	1,230,063	23,141	7,476	14,096	1,569	6,101
	시행 중	54	4,063,662	68,322	19,390	44,923	4,009	21,545
	미시행	28	3,374,906	25,663	8,292	15,732	1,639	20,843
대구	계	53	2,318,097	44,011	9,668	31,935	2,408	9,600
	완료	18	310,966	4,113	-	4,113	-	2,602
	시행 중	18	1,085,932	24,261	5,654	17,249	1,358	3,069
	미 시행	17	921,199	15,637	4,014	10,573	1,050	3,929
인천	계	76	5,363,360	91,231	54,451	26,578	10,202	17,082
	완료	5	187,014	3,501	1,279	1,938	284	809
	시행 중	40	2,776,007	52,929	34,105	13,614	5,210	10,385
	미 시행	31	2,400,339	34,801	19,067	11,026	4,708	5,888
광주	계	25	2,281,936	36,776	8,002	25,587	3,187	12,272
	완료	5	224,776	4,280	849	3,091	340	1,304
	시행 중	14	1,004,522	15,089	2,928	10,599	1,562	5,339
	미 시행	6	1,052,638	17,407	4,225	11,897	1,285	5,629
대전	계	33	2,340,954	34,863	6,883	25,362	2,618	7,511
	완료	3	134,971	2,253	541	1,517	195	562
	시행 중	6	425,462	6,832	1,512	4,872	448	544
	미 시행	24	1,780,521	25,778	4,830	18,973	1,975	6,405
울산	계	6	850,364	7,737	3,406	3,868	463	3,087
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	1	204,123	2,591	1,346	1,109	136	559
	미 시행	5	646,241	5,146	2,060	2,759	327	2,528
세종	계	-	-	-	-	-	-	-
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	-	-	-	-	-	-	-
	미 시행	-	-	-	-	-	-	-



경기	계	116	9,534,197	180,937	114,496	45,376	21,065	31,196
	완료	7	530,987	10,145	6,027	1,845	2,273	1,980
	시행 중	56	4,693,510	89,800	46,954	34,278	8,568	15,199
	미 시행	53	4,309,700	80,992	61,515	9,253	10,224	14,017
강원	계	8	419,526	7,870	3,643	3,507	720	1,592
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	4	203,634	3,856	1,802	1,718	336	824
	미 시행	4	215,892	4,014	1,841	1,789	384	768
충북	계	8	1,002,063	11,254	4,660	5,649	945	2,990
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	2	129,635	850	333	441	76	481
	미 시행	6	872,428	10,404	4,327	5,208	869	2,509
충남	계	18	938,379	15,988	2,184	12,633	1,171	2,914
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	5	237,307	4,561	1,017	3,280	264	899
	미 시행	13	701,072	11,427	1,167	9,353	907	2,015
전북	계	8	686,909	8,114	1,712	5,664	738	2,125
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	5	476,782	5,010	516	4,060	434	1,159
	미 시행	3	210,127	3,104	1,196	1,604	304	966
전남	계	4	417,823	12,528	11,837	-	691	1,107
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	-	-	-	-	-	-	-
	미 시행	4	417,823	12,528	11,837	-	691	1,107
경북	계	5	322,136	7,640	1,871	5,227	542	1,320
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	1	59,179	1,640	220	1,272	148	223
	미 시행	4	262,957	6,000	1,651	3,955	394	1,097
경남	계	19	1,362,471	22,208	7,017	13,297	1,894	8,841
	완료	1	25,307	535	94	395	46	196
	시행 중	12	724,618	13,652	4,528	7,984	1,140	4,639
	미 시행	6	612,546	8,021	2,395	4,918	708	4,006
제주	계	-	-	-	-	-	-	-
	완료	-	-	-	-	-	-	-
	시행 중	-	-	-	-	-	-	-
	미 시행	-	-	-	-	-	-	-

2017년 12월 말 기준 전국의 주택재건축 조합수는 935개소이며, 기존주택 424,902호, 공급주택은 604,797개호로 전국 연도별 주택재건축사업 현황은 <표 5> 시도별 주택재건축 사업 현황은 <표 6> 연도별 서울시 재건축 추진현황은 <표 7>과 같다.<sup>7)</sup>

표 5. 연도별 주택재건축사업 현황

(단위: 개, 호)

구분	계						조합인가						준공					
	조합	기존 주택	공급주택				조합	기존 주택	공급주택				조합	기존 주택	공급주택			
			계	조합원	일반 분양	임대 주택			계	조합원	일반 분양	임대 주택			계	조합원	일반 분양	임대 주택
계	935	424,902	604,797	311,532	276,022	17,243	156	64,528	63,553	37,197	24,731	1,625	474	205,394	303,382	152,958	144,993	5,431
'83~'04	123	21,209	26,667	6,504	20,108	55	33	3,194	1,752	998	754	-	71	11,721	17,909	4,273	13,636	-
'05	35	9,123	13,934	3,880	9,222	832	3	303	230	166	53	11	12	5,742	9,389	2,415	6,247	727
'06	48	21,925	33,798	15,212	18,204	382	-	-	-	-	-	-	26	17,868	27,514	12,668	14,846	-
'07	71	21,459	35,588	16,741	17,403	1,444	2	160	-	-	-	-	49	14,870	24,737	12,714	12,007	16
'08	89	52,009	78,216	29,675	47,415	1,126	6	707	921	548	373	-	68	41,772	60,953	21,449	38,719	785
'09	74	33,930	43,972	30,282	11,857	1,833	5	1,730	1,900	1,677	153	70	58	29,967	37,448	26,895	9,033	1,520
'10	47	20,090	37,937	23,530	13,531	876	5	1,277	2,507	1,082	1,286	139	36	14,721	29,877	20,247	8,968	662
'11	45	21,586	27,556	14,178	12,564	814	5	2,545	2,363	200	2,163	-	27	10,114	12,956	7,691	4,964	301
'12	53	25,249	33,065	16,730	15,538	797	6	2,044	2,196	1,740	430	26	26	12,654	17,027	9,939	6,985	103
'13	48	25,960	43,442	27,643	12,999	2,800	8	7,161	11,508	7,174	3,719	615	17	6,179	8,348	5,376	2,888	84
'14	54	26,682	39,327	21,507	16,714	1,106	6	2,548	2,064	1,818	246	-	20	6,061	10,657	3,900	6,380	377
'15	63	45,042	65,301	36,539	26,637	2,125	8	2,943	3,702	-	3,702	-	15	11,987	16,287	9,850	6,276	161
'16	84	50,643	60,457	33,702	25,038	1,717	33	21,801	17,823	8,847	8,636	340	24	10,266	14,121	7,392	6,310	419
'17	101	49,995	65,537	35,409	28,792	1,336	36	18,115	16,587	12,947	3,216	424	25	11,472	16,159	8,149	7,734	276

※ 1. 사업추진단계별 인·허가 현황(이하 같음).

2. 기존주택은 사업시행전 주택의 호수, 공급주택은 사업시행으로 새로이 공급되는 주택으로 조합원 공급분과 일반분양 분, 임대주택으로 구분함(이하 같음).



표 7. 연도별 서울시 주택재건축사업 현황

(단위: 개, 호)

구분	계						조 합 인 가						준공					
	조합	기존 주택	공급주택				조합	기존 주택	공급주택				조합	기존 주택	공급주택			
			계	조합원	일반 분양	임대 주택			계	조합원	일반 분양	임대 주택			계	조합원	일반 분양	임대 주택
계	428	155,829	202,688	91,318	99,576	11,794	80	21,514	19,308	9,203	8,582	1,523	212	62,037	75,343	28,373	44,900	2,070
'89-04	70	8,886	6,532	306	6,171	55	24	1,652	867	306	561	-	32	1,980	-	-	-	-
'05	19	3,802	3,763	609	3,049	105	2	192	81	55	15	11	4	2,040	1,894	-	1,894	-
'06	17	9,332	10,772	3,348	7,042	382	-	-	-	-	-	-	8	7,312	7,729	2,138	5,591	-
'07	29	8,912	10,030	5,488	4,404	138	-	-	-	-	-	-	24	6,887	7,977	4,907	3,054	16
'08	49	21,830	28,173	4,297	23,443	433	3	286	250	244	6	-	41	19,715	25,032	2,869	22,071	92
'09	28	6,007	7,217	4,026	2,387	804	2	70	194	-	124	70	21	5,507	5,579	3,752	1,296	531
'10	19	3,804	7,649	3,975	3,123	551	2	275	983	392	452	139	13	1,590	4,642	3,114	1,191	337
'11	23	8,015	11,753	6,335	4,833	585	1	-	-	-	-	-	14	1,242	2,051	1,748	231	72
'12	28	10,280	13,680	4,983	7,939	758	2	367	420	394	-	26	12	1,649	2,067	1,430	564	73
'13	25	14,597	26,587	16,882	6,966	2,739	4	3,930	6,842	3,930	2,297	615	6	1,012	987	597	358	32
'14	27	9,929	15,524	6,772	7,760	992	5	252	-	-	-	-	11	3,004	4,508	1,210	2,921	377
'15	25	17,898	25,853	16,408	7,561	1,884	5	258	-	-	-	-	6	4,378	5,060	3,981	1,030	49
'16	38	19,889	22,497	11,218	9,974	1,305	16	8,931	5,748	2,182	3,328	238	14	4,144	6,402	1,819	4,185	398
'17	31	12,648	12,658	6,671	4,924	1,063	14	5,301	3,923	1,700	1,799	424	6	1,577	1,3415	808	514	93

#### 4. 추정분담금 제도의 이해

추정분담금 제도란 재개발·재건축 등 정비사업의 추진과정을 투명하게 공개하고, 토지 등소유자에게 합리적인 의사결정을 지원하기 위해 정비사업 초기단계에서 구역의 기초정보, 설계정보, 총사업비 추정치, 총수입 추정치, 종전자산 추정액 등을 바탕으로 개략적인 개인별 분담금을 추정하는 제도를 말한다.

서울시 추정분담금제도는 2010년 11월 26일 ‘부동산가격정보 구축용역’으로 종전자산

추정을 중심으로 처음 용역발주를 시작하여 실무상 진행하였으며, 2012년 2월 1일 일부개정, 시행된 「도정법」 제16조의 2(조합 설립인가등의 취소)에 처음으로 명문 규정되었으나, 이는 당시 금융위기로 촉발된 부동산 경기 침체에서의 정비사업 구역에 대한 구역해제, 조합설립인가 취소의 법적 근거로 활용되었다. 현행 법 제35조(조합설립인가등) 제8항에는 ‘추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다’라고 규정하고 있으며, 같은 법 시행령 제32조(추정분담금 등 정보의 제공)에는 ‘토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거’와 그 밖에 추정분담금의 산출 등과 관련하여 시·도 조례로 정하는 정보를 제공하도록 하고 있다.

또한 2012년 7월 30일 개정, 시행된 「서울특별시 도시 및 주거환경정비조례」 제15조의 2에서 개략적인 정비사업비 및 추정분담금 등 정보제공에 대한 내용이 규정되었으며, 현행 조례 제80조(조합설립 등의 업무지원) 제1항에서는 ‘추진위원장 또는 조합임원은 조합설립 동의 시부터 최초로 관리처분계획을 수립하는 때까지 사업비에 관한 주민 동의를 받고자 하는 경우에는 분담금 추정 프로그램에 정비계획 등 필요한 사항을 입력하고, 토지등소유자가 개략적인 분담금 등을 확인할 수 있도록 하여야 하며, 토지등소유자에게 개별 통보하여야 한다.’라고 규정하고 있다.

현재 추정분담금 제도는 서울특별시에서 clean-up system을 활용하여 가장 적극적이고 체계적으로 운용하고 있으며, 경기도에서는 GRES시스템으로, 부산광역시와 인천광역시에도 이와 유사한 시스템으로 운영되고 있다.

상기 추정분담금 제도의 취지와는 달리 그 한계점도 아래와 같이 나타나고 있다.

첫째, 정비사업의 특성상 다양한 이해관계인이 참여하며, 장기의 사업기간이 소요되므로 현재시점에서의 예측과 실제 결과는 차이를 가질 수 밖에 없는 한계가 있고 둘째, 특히 부동산의 경기 변동, 관계법령의 개정 및 물가변동 등에 따른 외부요인의 변동에 따라 결과가 달라지는 한계가 있으며 셋째, 종전자산의 추정에 있어서 주로 정식 감정평가가 아닌 공시가격에 보정률을 적용하는 간편법에 의하므로 토지등소유자별 추정분담금을 산정하는 데 한계가 있다. 넷째, 추정분담금 시스템은 대량의 표준적인 추정분담금 로직을 적용한 결과이므로 개별 정비사업구역이 갖는 특수성을 반영하지 못함으로써 사업구역에 따라서는 다소 비현실적인 결과치가 도출될 가능성이 있으며, 다섯째, 특히 사업비 항목은 정비사업구역별로 계약의 형태, 인허가사항이 달라질 수 있고 분쟁, 소송 등에 대한 표준화가 불가능함에 따른 오류가 발생할 여지가 있다. 따라서 이러한 한계에도 불구하고 사업에 참여하는 조합원에 대한 투명한 정보공개와 해당 사업에 대한 사업성과 개인별 추정분담금

정보를 제공하여 본인부담에 대한 예측가능성 등을 제공해 준다는 점에서 여전히 유용성은 크다고 할 수 있을 것이다.

추정분담금 산출에 대한 전반적인 절차와 구체적인 PROCESS는 <표 8>과 <표 9><sup>8)</sup>와 같다.

표 8. 추정분담금 산출의 전반적인 절차

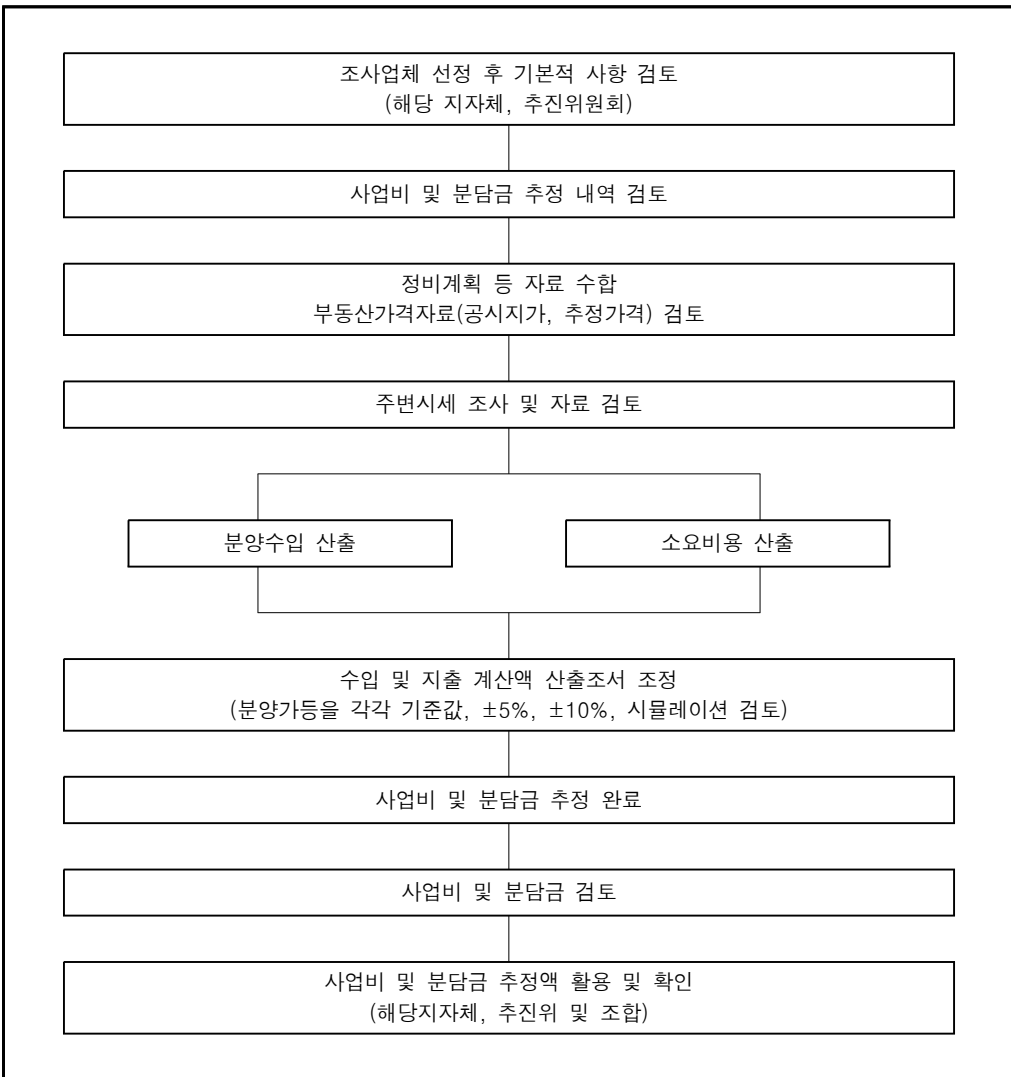
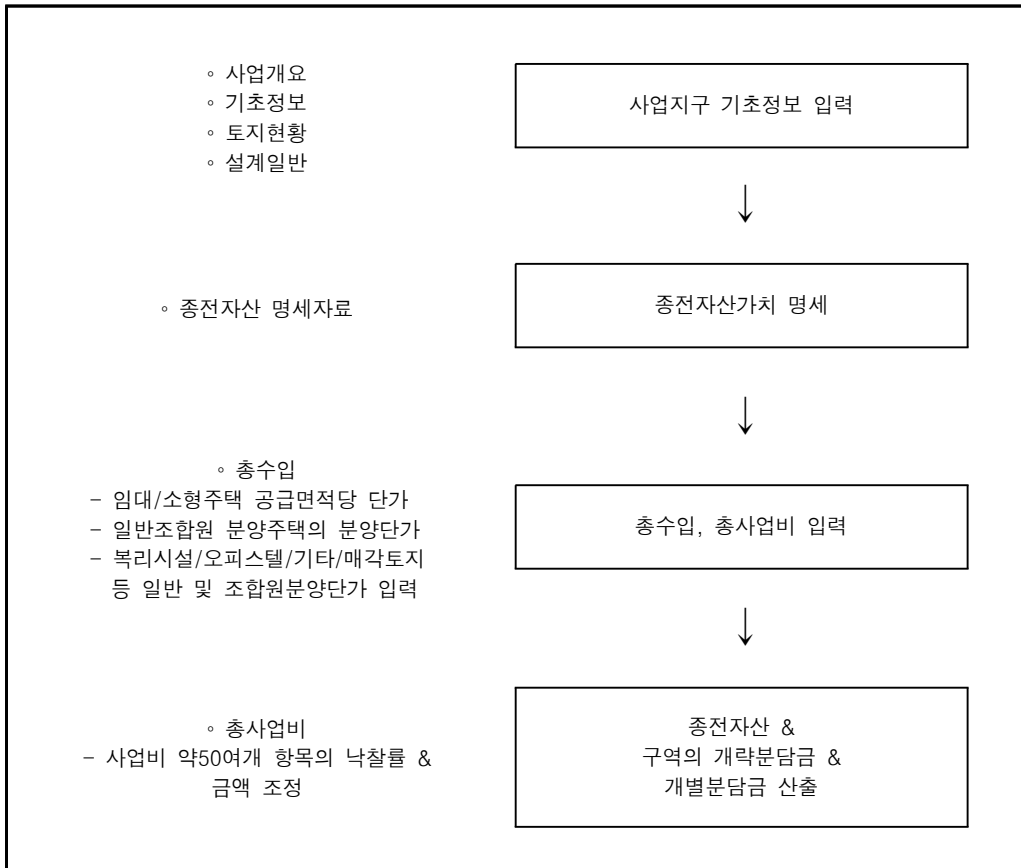


표 9. 추정분담금 산출 PROCESS



## 5. 선행연구 고찰

### 1) 선행연구의 내용

본 연구와 관련된 선행 연구는 주택정비사업에 있어 추정분담금 산정 시 사업비용 예측에 관한 연구(표10)와 추정분담금이 사업구역 내에 조합원 등에 미치는 영향(<표 11>)으로 분류할 수 있으며, 해당 연구에서 분석한 선행연구는 <표 10>과 같다.

표 10. 추정분담금 산정 시 사업비용 예측에 관한 연구

저자	제목	연구 내용
박금화, 고성석 (2016)	주택재개발사업의 추정사업비 예측에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재개발 주된 추정사업비 결정요인을 실적자료, 연구자료 및 구축자료 분석결과 조사측량비 분야, 설계감리비 분야, 공사비 분야 등 총 9개 분야 38개 항목을 주된 사업비 결정항목으로 선정함.</li> <li>• 사업비 추정과 검증을 통해 산출식 구축을 제시함.</li> </ul>
김재승 (2014)	주택재개발사업의 단계별 발생비용 증가요인 분석을 통한 저감방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상관분석과 다중회귀분석 결과 부지면적당 사업비 및 분양가 증가, 계획용적률이 감소할수록 추가분담금이 증가함.</li> <li>• 공공의 역할 강화 및 제도개선 등을 통한 추가분담금 저감 방안 및 시사점을 제시함.</li> </ul>
홍성철 (2015)	주택재개발사업의 적정비용 산출을 위한 비용항목 표준화에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합의 비용항목 표준화 걸여된바 비용항목의 표준화가 필요하며, 정비사업전문관리업체의 전문성 강화, 공공의 적극적인 참여, 시공사의 지분제 사업 참여를 유도, 조합의 투명한 운영과 비용절감을 위한 노력이 필요함.</li> </ul>
이진규 (2014)	재개발·재건축사업의 사업비 예측에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사업비를 50개 재개발·재건축 구역 사례를 분석하여 예측모델을 도출하였으며, 단순회귀분석 예측모델은 오차율이 13.28%로 다소 높음.</li> <li>• 반면, 다중회귀분석의 예측모델은 90%이상의 예측정확도를 보여주어 향후 실제 적용가능하다고 판단함.</li> </ul>
최영관 (2010)	부산시 주택재개발사업 추진에 미치는 영향요인 분석 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부산시 주택재개발사업 시 긍정적인 요인(+)을 미치는 요인으로 물리적요인, 경제적요인, 입지적 특성 변수로 구분하여 검토하였음.</li> <li>• 회귀분석을 통해 노후불량률은 높게, 무허가비율은 낮게 등은 긍정적인 영향을 미치며, 정책적인 개선방안으로 정비구역 지정방식 변경, 분청조정위원회 설치 등임.</li> </ul>
이왕기, 지남석 (2014)	인천시 정비(예정)구역 사업비 운용특성 분석 - 재개발·재건축사업을 중심으로	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인천시 정비구역 정비사업비는 2,994.1백만원/구역 수준임.</li> <li>• 용역비 중 총회비용은 OS지출비가 큰 원인임.</li> <li>• ‘조합설립~사업시행인가’ 시점에서 사업비 큰 폭 증가 (원인: 용역비 증가)</li> </ul>



표 11. 추정분담금이 사업구역 내에 조합원 등에 미치는 영향

저자	제목	연구 내용
유진생 (2009)	재건축 및 재개발정비사업의 민원 발생 원인에 관한 연구 : 대전광역시 중구 사례를 중심으로	<ul style="list-style-type: none"> <li>분쟁의 원인은 잘못된 지침이나 제도적문제가 있고, 사업주체의 운영과정에서의 불투명성, 비전문성, 공무원의 수수방관태도 등에 원인이 있음.</li> <li>개선방향으로 주민의견을 반영한 기본계획수립이 요구되고, 주민제안 허용을 제도화하고, 주민 주도 정비계획수립이 보장 등에 있어 개선되어야 함.</li> </ul>
조필규 (2015)	도시정비사업 관리처분계획에 대한 법적성질과 갈등원인 실태에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비사업의 관리처분계획 단계의 행정소송을 분석하여 분쟁 감소의 해결방안을 제시함.</li> </ul>
석희열 (2018)	재개발·재건축제도의 운영과 개선방안에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>도정법에는 분양신청 자격도 없는 지상권자에게 조합원 자격을 제외하는 것이 바람직하며, 둘째, 재개발, 재건축시 수용권이나 매도청구권으로 소유권을 취득하는 방식을 일원화할 필요가 있고, 셋째, 일반화되는 조합원 분양계약 체결 규정을 명문으로 둘 필요가 있음.</li> </ul>

## 2) 선행연구의 시사점과 해당 연구와의 차별성

본 연구와 관련된 선행연구 내용 중 추정분담금 산정 시 사업비용 예측에 관한 연구로서 ‘주택재개발사업의 추정사업비 예측에 관한 연구’는 실적 데이터, 관련규정 등을 검토하여 주요 사업비 단가 등을 도출하여 시사하는 바가 있으나, 이러한 주요 사업비의 내용이 어떻게 변동될 수 있는지, 주요 사업비가 변동될 경우 해당 사업에 미치는 영향 등은 어떤 것이 있는지에 대한 부분이 미흡하여 본 연구에서는 이를 검토할 예정이며, ‘주택재개발사업의 단계별 발생비용 증가요인 분석을 통한 저감방안’ 논문과 관련하여 경기하락기의 사업구역에서 민감도 분석을 통해 사업비용의 증감에 따른 추가부담금을 분석함에 시사점이 있으나, 서울, 수도권이 아닌 부산지역을 중심으로 분석하여 큰 틀에서 일반화되기 어려워 사례 범위와 관련하여 본 논문과 차별성이 있을 것으로 판단된다.

‘주택재개발사업의 적정비용 산출을 위한 비용항목 표준화에 관한 연구’는 서울과 서울이외 기타지역으로 구분하여 분석함에 시사점이 있으나, 서울지역 사례가 부족하고, 단순 단가제시로 비용변동이 미치는 영향에 대한 분석이 없고, ‘재개발·재건축사업의 사업비

예측에 관한 연구'는 기존연구와는 달리 사업비 예측모델을 제시한바 시사점이 있으나, 서울지역 사례에 국한되고, 정비사업의 중간 단계인 사업시행인가 이전 자료만을 기초로 연구하여 이후 단계 적용 시 한계가 있는바, 본 연구 논문에서는 서울 및 수도권을 중심으로 관리처분단계까지의 사업비 등을 분석함에 차별성이 있다.

표 12. 서울시 클린업시스템상 추정사업비 항목

구분	항목		비고
공사비	건축시설 공사비	건축 및 대시설 공사비(지상층)	분양주택, 임대주택, 소형주택, 기반시설, 공공시설, 기타시설 등 지상층 건축시설 공사비
		건축 및 부대시설공사비 (지하층)	분양주택, 임대주택, 소형주택, 기반시설, 공공시설, 기타시설 등 지하층 건축시설 공사비
	토지관련 공사비	건축물 철거비	기존 건축물 철거비용 (건축시설공사비에 포함될 수 있음)
보상비	청산대상자 청산금		1. 도로, 공원 등 정비기반시설공사비 2. 프로그램에서는 건축시설공사비에 포함된 것으로 산출 (별도 산출 또는 실제 발생한 경우에는 직접 입력)
	이주 및 손실보상비	영업 손실보상비 (상가 등)	1. 건축물/토지 수용 및 현금 청산자 매입비용으로 2.항에 따라 산정하여야 함. 2. 추정입력 및 실제 발생금액란에 기재하지 않고 구역일반현황 및 부동산가격자료에 반영하여 입력하여야 함.
		주거이전비	상가 등의 영업 손실보상비용 구역 내 주거세입자 주거이전비용
관리비	추진위원회 운영비		추진위에서 조합설립까지의 운영비
	조합운영비		조합설립인가 후 총회에서 승인된 조합 사무국 운영비
	신탁등기비		조합원 신탁등기시 등기비용
	소송비용		정비사업 관련 각종 소송(매도청구 등 포함) 비용 등
	기타 경비		총회개최 등 조합운영과 관련된 각종비용
설계비	건축설계		사업시행인가를 위한 각종 평가, 조사, 인증 용역비를 포함하며, 건축설계자인 건축사가 주관하여 시행하는 것을 원칙으로 함 건축설계, 수량산출 및 내역서 작성, 각종심의 및 평가, 지질조사, 현황측량 등 포함
	교통영향평가		교통영향분석, 개선대책의 수립대행 비용
	환경영향평가		환경영향평가 비용
	정비계획(변경)		정비구역지정 및 정비계획 수립 (변경)용역비
	문화재 조사비		매장 문화재 조사비용

설계비	지질조사비	착공 전 필요시 정밀 지질조사비용
	정비기반시설설계	정비기반시설 관련 영역비
	기타 설계영역관련비	친환경인증, 배출소음저감대책 영역, 등 사업시행인가를 위한 각종영역비
감리비	건축	건축, 토목, 기계 등
	전기	전기, 소방전기 등
	기타	소방, 통신, 석면 등
수수료 등 기타사업비	정비사업전문 관리 영역비	도정법상 정비사업전문관리업자 영역비
	경계명시, 분할, 확정측량비	경계명시, 분할, 확정 등 대한지적공사 측량비
	감정평가수수료	중전, 종 자산 감정평가, 매도청구 감정평가, 현금청산을 위한 감정평가 수수료 등
	기장, 세무회계, 외부감사, 세무조정	조합회계감사비용(세무대행수수료 포함), 법인세 세무조정료 등
	이주관리 및 명도업무 등 영역비	세입자 조사, 이주관리(조합원, 세입자), 수용재결 및 명도 (매도청구-소송 제외)등 업무
	채권매입비	국민주택채권, 면허세 등 인허가시 매입비용
	분양보증 수수료	조합 또는 시공사 등이 분양계약을 이행할 수 없을 때 계약금 및 중도금의 환급을 책임지는 보증 (대한주택보증 등)
	광고선전비	일반분양분 아파트와 상가에 대한 광고선전비
	민원처리비 등	공사민원 외의 사업시행으로 인한 민원처리비용 등
	보존등기비 등	신축건축물 등의 보존등기시 조합에서 부담하는 등기비용
	기타사업비	결손처리비, 재난관련 등 사업관련 기타사업비용
각종 부(분)담금	광역교통 시설부담금	광역교통시설 건설재원의 일부를 부담하는 부담금
	학교용지부담금	100세대 이상의 공동주택 건설시 부과하는 학교신축 및 증축비용
	상수도 부담금 및 공사비	상수도 인입 공사비 및 부담금
	하수도 부담금	하수도 신설 또는 증설자에게 부과하는 부담금
	지역난방/ 도시가스 분담금	지역난방 및 도시가스 시설분담금
금융비용	사업비 대여금 이자	정비사업비 대여금 이자
	조합원이주비 대여금 이자	무이자이주비 및 유이자이주비에 대한 금융비용
예비비	예상치 못한 사업비용발생에 대비한 예비비용	

이의 ‘부산시 주택재개발사업 추진에 미치는 영향요인 분석 연구’는 부산시 주택재개발정비사업의 포괄적인 요인검토는 있었으나, 구역별·단지별 구체적인 연구가 다소 미흡하고, ‘인천시 정비(예정)구역 사업비 운용특성 분석 - 재개발·재건축사업을 중심으로’의 연구논문은 구역해제 등으로 인한 매물비용 리스크에 대한 공공지원 금액범위 등에 활용가능하다는 시사점이 있으나, 분석 데이터 값의 신뢰성이 낮아 보이고, 비용의 최소, 최대 차이 원인분석이 미흡하고, 시공비등 주된 사업비 분석이 배제되어, 본 연구 논문에서는 사업비에서 시공비 부분을 중심으로 분석한바, 연구의 차별성이 있다.

### Ⅲ. 주택정비사업의 추정사업비 주요 결정 항목 선정

#### 1. 주택정비사업의 추정사업비 결정항목

‘서울시 추정분담금 시스템(CLEAN-UP SYSTEM)’은 재개발·재건축 등 정비사업의 추진과정을 투명하게 공개하기 위하여 서울시에서 구축한 시스템으로 서울시에서 운영하는 <통합홈페이지>와 정비사업을 추진하고 있는 추진위원회/조합에서 운영하는 <추진위원회/조합 홈페이지>로 구성되어 있으며, 정비사업 초기 단계에서 구역의 기초정보, 설계정보, 총수입, 총사업비, 종전자산 추정액 등을 바탕으로 개략적인 개인별 분담금을 추정하여 토지등소유자에게 합리적인 의사결정을 위한 참고자료로 제공하고자 하는 목적으로 구축되었다. 현재 이러한 추정분담금 제도는 정비사업을 진행하는 전국을 대상으로 하며, 「도정법」상 재개발, 재건축 정비사업 구역뿐만 아니라 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상의 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 구역에서도 해당 법상 규정되어 공히 적용되고 있다.

정비사업의 유형인 재개발, 재건축정비사업에 따라 추정사업비의 항목이 일부 변동되거나 달라지기도 하나 현재 서울시 추정분담금 시스템(CLEAN-UP SYSTEM) 상의 추정사업비는 <표 12><sup>9)</sup>와 같으며, 경기도 추정분담금 시스템(GRES)의 추정 사업비 내역 또한 이와 유사하다. 현재 서울시, 경기도, 부산시, 인천시의 추정분담금 시스템 상 비용항목은 40~60개 내외로 분류되어 있으며, 현재 추진 중인 사업구역들의 실제 사업비 자료를 분석한 결과 구체적인 사업비 항목은 대체로 70~75개 내외로 조사된다.





표 15. 추정사업비 결정 항목의 선정 내역

번호	구분 분야 (대분류)	구분 분야별 사업비 항목 (중분류)		구분 분야별 사업비 세항목	
1	설계감리비	1)	측량비	①	측량비
		2)	조사비	②	지질조사비
				③	문화재조사비
				④	지장물조사비
3)	설계비	⑤	설계비		
4)	감리비	⑥	감리비		
2	공사비	5)	건축공사비	⑦	건축공사비
				⑧	부가가치세
				⑨	건축공사비 ESC
				⑩	추가 공사비
				⑪	건축물 철거비
				⑫	정비기반시설공사비
				⑬	지장물이설비
				⑭	미술장식품공사
				⑮	인입 공 사 비
				⑯	대지조성공사비
				⑰	부대시설공사비
⑱	단지외부공사비				
3	보상비	6)	국공유지불하(매입)	⑳	국공유지불하(매입)
		7)	보상비	㉑	현금청산(건물/토지)
				㉒	영업손실보상
				㉓	주거이전비
				㉔	세입자 이사비
				㉕	조합원 이사비
				㉖	기타이주보상비
				㉗	추진위원회운영비
				㉘	조합운영비
				㉙	총회비용
4	관리비	8)	조합운영비	㉚	(신탁)등기비
		9)	법무회계기타관리비	㉛	소 송 비 용(법무 용역비)
				㉜	회계감사비/기장
				㉝	기타 경비(관리비)
				㉞	감정평가수수료
				㉟	정비사업전문관리업 용역비
				㊱	교통영향평가
5	용역비	10)	감정평가수수료	㊲	감정평가수수료
		11)	정비사업전문관리업 용역비	㊳	정비사업전문관리업 용역비
		12)	교통영향평가	㊴	교통영향평가
		13)	환경영향평가	㊵	환경영향평가
		14)	외주용역비	㊶	정비기반시설용역비(산정)
				㊷	안전진단용역비
				㊸	(변경)정비계획용역비
				㊹	친환경인증업체
				㊺	소음예측평가
				㊻	범죄예방
㊼	이주관리, 명도업무				

				45	이주촉진비(이사비등)
				46	친환경 기능성도로 공사
				47	건설계약관련 및 금융관련 업무
				48	도시공원심의용역비
				49	석면조사, 처리비용
6	기타경비	15)	기타경비	50	광고선전비
				51	분양촉진비용
				52	분양보증수수료
				53	민원처리비
				54	법무사비용
				55	건본주택건축비/임차비/운영비)
				56	분양대행수수료
				57	기타비용
7	각종 부담금 및 제세공과금	16)	광역교통시설부담금	58	광역교통시설부담금
		17)	학교용지부담금	59	학교용지부담금
		18)	각종부담금	60	상수도 공사비
				61	하수도부담금
				62	지역난방/도시가스 부담금
				63	생태계 보존 협력금
				64	개발부담금
				65	인허가비용 및 각종 부담금
		19)	제세공과금	66	보존등기비
				67	납부부가세
				68	재산세
				69	법인세
				70	채권매입비
71	신탁등기비				
72	기타비용				
8	예비비	20)	예비비	73	예비비
9	금융비용	21)	대여금이자	74	대여금이자
		22)	이주비이자	75	이주비이자

#### IV. 주택정비사업의 추정사업비의 예측 및 유형별, 지역별 건축공사비 예측

##### 1. 추정사업비 산출

###### 1) 산출방법

현재 서울시 클린업시스템 기준 추정사업비는 추진위원회나 조합에서 직접입력하거나 프로그램에서 제공되는 해당 구역현황 등을 고려하여 조정 입력하는 방법, 관련 통계치, 고시 및 공고 등을 기준으로 입력, 실제 계약체결(변경)금액을 적용하는 방법으로 가능하다.



상기 내용과 같이 사업비의 산출방법이나 적정 적용단가를 정립하기 위해서는 상기 방법과 더불어 관련 법률, 고시, 지침, 조례 등의 즉시 반영과 인근 유사 실지 분석 내용을 적극적으로 반영할 필요가 있다. 서울시 클린업시스템 상의 내용이 최근의 사업비 통계를 적절히 반영하지 못하는 등의 사유로 사업성이 현저히 양호하게 나타나는 등의 왜곡이 종종 발생하고 있는 것으로 보인다. 이하에서는 아래의 재개발, 재건축 22개 사업구역을 사례구역으로 하여 추정분담금 사업비를 분석 및 검증하기로 한다.

## 2) 추정사업비 검토구역

### <추정사업비 검토구역 2-1>

구분	A 구역	B 구역	C 구역	D 구역	E 구역	F 구역	G 구역	H 구역	I 구역	J 구역	K 구역
소재지	서울시 강남구	서울시 송파구	서울시 용산구	서울시 은평구	서울시 성북구	경기도 광명시	대전시 유성구	서울시 서초구	서울시 서초구	서울시 송파구	서울시 동작구
유형	재건축	재개발	재개발	재개발	재개발	재건축	재건축	재건축	재건축	재건축	재개발
용도지역	3종일주	제1, 2종일주	2종일주	1,2,3종일주	1종일주	-	2종일주	3종일주	3종일주	3종일주	2종일주
용적률	299.63%	254.20%	450.12%	224.38%	109.13%	249.88%	154.87%	299.99%	299.98%	299.70%	244.77%
건폐율	25.29%	16.53%	42.11%	27.22%	41.12%	-	21.07%	19.89%	19.82%	17.09%	23.67%
면적(㎡)	116,898.3600	139,466.0000	145,701.5200	565,261.9200	251,884.0000	105,881.6200	32,212.0850	225,490.9900	60,592.1800	304,003.9270	312,442.3300
사업시행면적(㎡)	29,874.0000	53,398.0000	41,744.0000	239,247.9100	203,965.0000	35,288.1000	14,863.0000	56,917.3000	13,406.6000	75,684.5000	103,497.4000
(분양)사용대지면적(㎡)	27,272.0000	40,725.0000	23,633.2000	175,670.9100	152,854.0000	28,690.9000	14,863.0000	45,532.4800	12,053.8000	63,541.0000	68,514.4000
분양 총 세대수	755	1,059	406	3,934	1,417	684	193	1,340	346	1,888	1,772
임대(소형)세대수	193	214	44	671	-	-	-	-	31	188	338
분양세대수	562	845	362	3,263	1,417	684	193	1,340	315	1,700	1,434
총건	521,430,204,000	194,219,798,000	542,069,487,000	710,328,712,000	195,975,183,000	121,825,690,528	26,518,800,000	1,150,537,750,000	269,444,900,000	1,339,087,555,306	300,987,850,040
총후	754,187,683,000	495,619,632,000	900,694,173,000	1,636,403,690,000	641,788,643,000	328,844,148,035	84,902,705,093	1,631,969,983,000	416,392,917,434	2,049,679,384,000	946,624,617,000
사업비	192,950,880,000	247,810,384,000	301,100,215,000	902,184,992,000	412,443,703,000	196,809,464,641	52,794,026,410	435,675,799,000	152,081,264,412	621,140,780,000	628,016,119,452
비례율(%)	107.63%	127.59%	110.61%	103.36%	117.03%	108.38%	121.08%	103.98%	98.09%	106.68%	105.85%

### <추정사업비 검토구역 2-2>

구분	L 구역	M 구역	N 구역	O 구역	P 구역	Q 구역	R 구역	S 구역	T 구역	U 구역	V 구역
소재지	서울시 성북구	서울시 동대문구	서울시 영등포구	경기도 의정부시	경기도 의정부시	경기도 안산시	경기도 수원시 팔달구	인천시 계양구	부산시 연제구	충남 천안시	인천시 부평구
유형	재개발	재개발	재개발	재건축	재개발	재건축	재개발	재건축	재건축	재개발	재개발
용도지역	-	-	2종일주, 준주거	3종일주	준주거	2종일주	-	준공업	3종일주, 준주거	2종일주	2종일주
용적률	263.00%	989.97%	252.54%	289.85%	278.62%	249.76%	223.00%	237.04%	302.00%	244.00%	249.76%
건폐율	23.00%	58.46%	18.30%	16.49%	13.76%	14.78%	-	25.41%	17.47%	18.34%	19.44%
면적(㎡)	284,480.8800	374,030.5700	258,254.3900	350,671.6582	100,488.0000	137,795.7317	346,733.2100	31,596.6494	173,085.1600	99,265.2803	574,098.0000
사업시행면적(㎡)	153,501.0000	43,137.4000	93,728.6000	96,279.0000	32,869.0000	48,063.7000	139,292.0000	10,338.4000	51,013.6000	34,656.0000	219,139.8000
(분양)사용대지면적(㎡)	-	26,330.2000	70,569.1000	84,254.0000	25,581.0000	38,227.5000	-	10,112.4000	41,088.1000	30,274.0000	-
분양 총 세대수	2,840	1,436	1,722	2,562	733	993	2,586	280	1,146	665	1,623
임대(소형)세대수	484	64	189	165	37	73	182	-	-	34	84
분양세대수	2,356	1,372	1,533	2,397	696	920	2,404	280	1,146	631	1,539
총건	251,298,986,075	276,142,622,205	308,117,244,280	258,382,250,000	33,424,545,500	43,813,337,000	141,860,295,318	24,937,850,000	64,274,938,815	18,492,292,240	231,276,892,490
총후	1,225,880,872,750	1,361,005,326,000	893,749,800,163	796,923,204,650	247,486,818,200	293,004,351,000	865,730,407,990	73,224,932,827	349,460,881,849	173,894,430,500	1,277,635,493,000
사업비	974,505,050,000	1,076,472,383,000	589,627,260,424	538,033,916,968	217,282,380,000	249,173,987,000	723,323,231,256	48,607,397,807	278,758,061,292	155,353,248,750	1,041,658,080,460
비례율(%)	100.03%	103.04%	95.46%	100.20%	90.37%	100.04%	100.39%	98.72%	110.00%	100.26%	102.03%

## 2. 추정사업비 중 건축공사비 분석

추정사업비의 사업비용 항목 중 가장 주된 사업비용은 시공사의 건축공사비이다. 통상적으로 전체사업비의 70~80% 수준의 비율을 차지하고 있으며, 관념상 재개발과 재건축, 서울과 지방, 서울 내 서초, 강남, 송파구의 강남권과 이외 비강남권에서의 건축공사비가 차이가 있음을 예상하고 있으나, 실제 정비사업구역에서의 사례를 검토하여 이러한 차이가 발생하는지, 차이의 원인은 무엇인지, 이러한 차이가 의미하는 내용은 무엇인지 살펴보기로 한다.

하기 건축공사비에는 건축물 철거비, 추가공사비, 정비기반시설공사비, 지장물이설비, 인입공사비 등이 포함되어 순수 건축물만의 공사비 상호간 비교는 아닌바 사례자료 수집 등의 한계로 다소 사업구역의 성격에 따라 다른 결과가 나올 수 있다.

<유형별(재개발, 재건축) 건축공사비 내역>

단계	구분	소재지	유형	용적률	연면적(㎡)	사업시행면적(㎡)	분양 총 세대수	사업비(원)	건축공사비(원)	건축공사비 단가 (원/3.3㎡)	유형별 건축공사비 평균단가(원/3.3㎡)
창립총회 기준	A 구역	서울시 강남구	재건축	299.63%	116,898.3600	29,874.0000	755	192,950,880,000	164,830,960,000	4,661,278	4,264,479
	F 구역	경기도 광명시	재건축	249.88%	105,881.6200	35,288.1000	684	196,809,464,641	131,360,354,929	4,101,270	
	G 구역	대전시 유성구	재건축	154.87%	32,212.0850	14,863.0000	193	52,794,026,410	39,277,613,410	4,030,889	
	B 구역	서울시 송파구	재개발	254.20%	139,466.0000	53,398.0000	1,059	247,810,384,000	164,035,623,000	3,888,163	
	C 구역	서울시 용산구	재개발	450.12%	145,701.5200	41,744.0000	406	301,100,215,000	169,395,523,000	3,843,372	
	D 구역	서울시 은평구	재개발	224.38%	565,261.9200	239,247.9100	3,934	902,184,992,000	629,736,878,000	3,682,850	
관리처분 총회기준	E 구역	서울시 성북구	재개발	109.13%	251,884.0000	203,965.0000	1,417	412,443,703,000	286,896,795,000	3,765,301	4,232,432
	H 구역	서울시 서초구	재건축	299.99%	225,490.9900	56,917.3000	1,340	435,675,799,000	336,740,311,000	4,936,743	
	I 구역	서울시 서초구	재건축	299.98%	60,592.1800	13,406.6000	346	152,081,264,412	93,366,792,082	5,093,901	
	J 구역	서울시 송파구	재건축	299.70%	304,003.9270	75,684.5000	1,888	621,140,780,000	476,863,219,000	5,185,483	
	O 구역	경기도 의정부시	재건축	289.85%	350,671.6582	96,279.0000	2,562	538,033,916,968	460,445,617,257	4,340,625	
	Q 구역	경기도 안산시	재건축	249.78%	137,795.7317	48,063.7000	993	249,173,987,000	174,777,793,000	4,193,002	
	S 구역	인천시 계양구	재건축	237.04%	31,596.6494	10,338.4000	280	48,607,397,807	34,950,554,000	3,656,686	
	T 구역	부산시 연제구	재건축	302.00%	173,085.1600	51,013.6000	1,146	278,758,061,292	207,895,131,292	3,970,627	
	K 구역	서울시 동작구	재개발	244.77%	312,442.3300	103,497.4000	1,772	628,016,119,452	421,529,808,849	4,459,981	
	L 구역	서울시 성북구	재개발	263.00%	284,480.8800	153,501.0000	2,840	974,505,050,000	623,562,900,000	7,246,058	
	M 구역	서울시 동대문구	재개발	989.97%	374,030.5700	43,137.4000	1,436	1,076,472,383,000	730,912,293,000	6,460,004	
	N 구역	서울시 영등포구	재개발	252.54%	258,254.3900	93,728.6000	1,722	589,627,260,424	348,349,756,163	4,459,051	
	P 구역	경기도 의왕시	재개발	278.62%	100,488.0000	32,869.0000	733	217,282,380,000	134,527,180,000	4,425,583	
	R 구역	경기도 수원시 팔달구	재개발	223.00%	346,733.2100	139,292.0000	2,586	723,323,231,256	461,807,147,186	4,402,910	
U 구역	충남 천안시	재개발	244.00%	99,265.2803	34,656.0000	665	155,353,248,750	122,273,075,800	4,072,003		
V 구역	인천시 부평구	재개발	249.78%	574,098.0000	219,139.8000	1,623	1,041,658,080,460	778,783,384,000	4,484,410		

상기와 같이 주택정비사업(재개발, 재건축) 유형별 시공사 건축공사비 수준을 상호 비교해 보면 창립총회 당시 추정사업비에서는 거의 격차가 없으나, 이후 관리처분 총회 시를 기준하게

되던 재개발 구역의 건축공사비가 상대적으로 높게 결정되는 것을 볼 수 있다.

이는 재건축에 비해 상대적으로 사업기간이 길고, 단독주택, 빌라, 주상주택, 상업용 부동산 등 다양한 유형의 조합원으로 구성된 재개발의 경우 상대적으로 직접공사비 이외의 사업비용 등이 많이 들거나, 각종소송, 분쟁 및 분양리스크 등으로 인해 시공사와 공사비 협의 시 상대적으로 건축공사비 계약을 높게 체결하는 원인 등이 작용한 것으로 추정할 수 있다.

<소재지별 건축공사비 내역>

단계	구분	소재지	유형	용적률	연면적(㎡)	사업시행면적(㎡)	분양 총 세대수	사업비(원)	건축공사비(원)	건축공사비 단가 (원/3.3㎡)	소재지 별 건축공사비 평균단가(원/3.3㎡)
창립총회 기준	A 구역	서울시 강남구	재건축	299.63%	116,898.3600	29,874.0000	755	192,950,880,000	164,830,960,000	4,661,278	4,274,720
	B 구역	서울시 송파구	재개발	254.20%	139,466.0000	53,398.0000	1,059	247,810,384,000	164,035,623,000	3,888,163	
	C 구역	서울시 용산구	재개발	450.12%	145,701.5200	41,744.0000	406	301,100,215,000	169,395,523,000	3,843,372	
	D 구역	서울시 은평구	재개발	224.38%	565,261.9200	239,247.9100	3,934	902,184,992,000	629,736,878,000	3,682,850	
	E 구역	서울시 성북구	재개발	109.13%	251,884.0000	203,965.0000	1,417	412,443,703,000	286,896,795,000	3,765,301	
	F 구역	경기도 광명시	재건축	249.88%	105,881.6200	35,288.1000	684	196,809,464,641	131,360,354,929	4,101,270	
	G 구역	대전시 유성구	재건축	154.87%	32,212.0850	14,863.0000	193	52,794,026,410	39,277,613,410	4,030,889	
관리처분 총회기준	H 구역	서울시 서초구	재건축	299.99%	225,490.9900	56,917.3000	1,340	435,675,799,000	336,740,311,000	4,936,743	5,656,274
	I 구역	서울시 서초구	재건축	299.98%	60,592.1800	13,406.6000	346	152,081,264,412	93,366,792,082	5,093,901	
	J 구역	서울시 송파구	재건축	299.70%	304,003.9270	75,684.5000	1,888	621,140,780,000	476,863,219,000	5,185,483	
	K 구역	서울시 동작구	재개발	244.77%	312,442.3300	103,497.4000	1,772	628,016,119,452	421,529,808,849	4,459,981	
	L 구역	서울시 성북구	재개발	263.00%	284,480.8800	153,501.0000	2,840	974,505,050,000	623,562,900,000	7,246,058	
	M 구역	서울시 동대문구	재개발	989.97%	374,030.5700	43,137.4000	1,436	1,076,472,383,000	730,912,293,000	6,460,004	
	N 구역	서울시 영등포구	재개발	252.54%	258,254.3900	93,728.6000	1,722	589,627,260,424	348,349,756,163	4,459,051	
	O 구역	경기도 의정부시	재건축	289.85%	350,671.6582	96,279.0000	2,562	538,033,916,968	460,445,617,257	4,340,625	
	P 구역	경기도 의왕시	재개발	278.62%	100,488.0000	32,868.0000	733	217,282,380,000	134,527,180,000	4,425,583	
	Q 구역	경기도 안산시	재건축	249.78%	137,795.7317	48,063.7000	993	249,173,987,000	174,777,793,000	4,193,002	
	R 구역	경기도 수원시 팔달구	재개발	223.00%	346,733.2100	139,292.0000	2,586	723,323,231,256	461,807,147,186	4,402,910	
	S 구역	인천시 계양구	재건축	237.04%	31,596.6494	10,338.4000	280	48,607,397,807	34,950,554,000	3,656,686	
	T 구역	부산시 연제구	재건축	302.00%	173,085.1600	51,013.6000	1,146	278,758,061,292	207,895,131,292	3,970,627	
	U 구역	충남 천안시	재개발	244.00%	99,265.2803	34,656.0000	665	155,353,248,750	122,273,075,800	4,072,003	
V 구역	인천시 부평구	재개발	249.78%	574,098.0000	219,139.8000	1,623	1,041,658,080,460	778,783,384,000	4,484,410		

상기와 같이 건축공사비를 소재지별로 살펴보면 창립총회 당시 추정한 건축공사비는 강남3구인 서초구, 강남구, 송파구 내 주택정비구역의 경우 비 강남지역에 비해 상대적으로 높은 수준이며, 다만 이 경우 경기도와 대전광역시 등 서울시 이외의 시, 도와 서울시를 비교할 경우 의미 있는 격차가 없이 건축공사비의 경우 지방과 서울의 경우 대체로 유사한 수준을 보이는 것으로 추정할 수 있다. 관리처분총회 자료를 기준으로 검토하면 서울 내 건축공사비는 강남, 비강남의 구분보다 사업유형인 재건축, 재개발에 따른 격차가 있는

표 16. 추정사업비 산출 내역

항 목	추정방법	추정방법								
		기준면적	경기도 GRES	연구논문 A	사례건토 (조합설립)	사례 건토 (관리차분)	적용값	비고 (관리차분 /조합설립)		
실계 감리비	측 량 비	협의	계획면적(토지)	x	6,000	x 5,200	5,030	4,276	5,000	-14.99%
	지질조사비	협의	계획면적(토지)	x	800	x 800	802	1,104	1,000	37.66%
	문화재조사비	협의	계획면적(토지)	x	310	x 300	551	990	400	79.67%
	설계비	협의	지상공급면적	x	26,000	면적 x 8,000	21,136	16,424	20,000	-22.29%
감리비	규정, 협의	지상공급면적	x	23,000	총공사비x1.26~1.32%	25,142	28,109	26,000	11.80%	
공사비	건축시설공사비	협의	연면적(평)	x	계약단가	건설단가	3,722,663/평	4,576,905/평	4,500,000/평	22.95%
	건축물 철거비	협의	기존건축물 연면적	x	71,000	x 70,000	-	-	-	0.00%
	추가 공사비	협의	건축시설공사비	x	7%	x 7%	5.51%	1.93%	3%	-64.97%
	정비기반시설공사비	협의	기반시설면적	x	도로 x 148,000 공원 x 87,000	x 140,000	-	-	-	0.00%
	지각물어설비	협의	계획면적(토지)	x	21,000	x 20,000	19,809	29,775	25,000	50.31%
	미술강식품공사	규정	설치대상 연면적	x	과밀부담금산정위한 표준 건축비 x 1%	최동	-	-	-	0.00%
	인 입 공 사 비	협의	계획면적(토지)	x	건축공사비에 포함	x 1,500	29,489	22,733	25,000	-22.91%
	대지조성공사비	협의	구역면적(토지)	x	72,000	x 58,000	86,096	-	75,000	-100.00%
보상비	토지매입	국공유지불하	협의	유상매입면적 등	x	감정평가 추정액	감정평가 추정액	-	-	0.00%
	손실 보상비	건물/토지	협의	현금청산 대상 등	x	추정공관	-	-	-	0.00%
		영업손실보상	협의	영업점포수	x	25,000,000	x 25,000,000	-	-	0.00%
	이주비	추거이전비	규정	대상세대 수	x	14,893,000	-	-	-	0.00%
	기타이주보상비	협의	이주세대수	x	2,500,000	-	-	-	0.00%	

항 목	추정방법	추정방법								
		기준면적	경기도 GRES	연구논문 A	사례건토 (조합설립)	사례 건토 (관리차분)	적용값	비고 (관리차분 /조합설립)		
관리비	추진위원회운영비	협의	운영개월수	x	7,330,000~20,180,000	-	-	-	-	0.00%
	조합운영비	협의	운영개월수	x	7,330,000~20,180,000	-	-	-	-	0.00%
	신탁통기비	협의	조합원 세대수	x	240,000	-	-	-	-	100.00%
	소 송 비 용	협의	계획면적(토지)	x	6,000	-	7,159	17,614	10,000	146.04%
	회계감사비(기장)	협의	계획면적(토지)	x	2,000	-	2,820	2,718	2,850	-3.62%
	기타 관리비	협의	계획면적(토지)	x	3,700	-	5,406	28,688	15,000	430.67%
외주 용역비	감정평가수수료	규정	감정평가 보수기준	x	총건, 총유, 정비비반 등	최동	-	-	-	100.00%
	정비사업전문관리비	협의	신축연면적	x	9,900	계획면적(토지) x 35,000	11,657	13,401	12,000	14.96%
	교통영향평가	협의	계획면적(토지)	x	1,600	x 1,500	2,821	3,811	3,000	35.09%
	환경영향평가	협의	계획면적(토지)	x	1,700	x 1,000	1,440	8,976	2,000	523.33%
간중 분담금 및 계세 공과금	광역교통시설부담금	규정	신축연면적	x	2,000	x 2,000	1,769	3,745	2,500	111.70%
	학교용지부담금	규정	공동주택 일반분양기	x	0.80%	x 0.80%	-	-	-	0.00%
	상수도 공사비(500세대이상시)	규정	세대수	x	(90,000+327,000)	x (90,000+327,000)	-	-	-	0.00%
	하수도분담금	규정	신축세대수	x	527,000	x 550,000	539,156	639,060	600,000	18.53%
	지역난방/도시가스 분담금(4등급기준)	규정	신축세대수	x	92,644	-	573,380	791,950	600,000	38.12%
	보존통기비	협의	신축세대수	x	건축공사비에 포함	-	4,427,002	4,415,169	4,500,000	-0.27%
	재산세	규정	금액별 차등	x	-	-	-	-	-	0.00%
	채권매입비	규정	85㎡ 초과 전용면적합계	x	650	650	-	-	-	0.00%
기타 정비	광고선전비	협의	일반분양수입	x	1%	-	-	-	-	0.00%
	분양보증수수료	규정	일반분양수입	x	0.7%	0.7%	-	-	-	0.00%
	민원처리비	협의	총분양수입	x	0.3%	0.3%	0.18%	0.21%	0.25%	16.67%
	건분주택(건축비/임차비/운영비)	협의	건분주택 면적	x	건축공사비에 포함	-	-	-	-	0.00%
	분양대행수수료	협의	일반분양수입	x	1.5%	-	-	-	-	0.00%
예비비	협의	총분양수입(조합, 일반)	x	2 ~ 2.5%	-	0.83%	1.00%	1.20%	20.48%	
금융 비용	대여금이자	협의	건축시설공사비	x	1.3%	-	0.70%	4.28%	3%	511.43%
	이주비이자	협의	총건축사 추정평가액	x	50% x 6% x 3년	-	7.16%	7.18%	7.00%	0.28%

것으로 보이고 있으며, 재개발 사업의 경우 사업비가 높게 나타났다. 이는 상기의 유형별 건축공사비 차이 발생 사유와 같은 것으로 추정된다. 서울시 이외의 경기도와 지방의 경우 대체로 유사한 건축비 수준을 보이고 있다.

### 3. 추정사업비의 산출 내역 및 산출식 예측 및 의미 도출

추정사업비는 관련 법규, 조례, 고시 등 규정상 제시되는 사업비 단가가 있으며, 시공사 도급비 등 조합과 협력업체간의 계약(협약)에 따라 사업비가 결정되는 경우로 나누어 볼 수 있다.

관련 규정에 있는 사업비의 경우 현재 기준에 맞게 사업비 단가를 제시하였으며, 당사자 간 협약에 의해 결정되는 사업비 중 전체 사업비와 사업성에 영향이 큰 시공사 도급비의 경우 주택정비사업의 유형별(재개발, 재건축), 지역별(서울, 수도권, 서울 내 강남권역, 서울 내 비강남권역)로 구분하여 보다 더 현실성 있고, 적정사업수지 예측이 가능한 비용을 사례를 통해 분석 후 적용하였으며, 적정단가 추정 시 경기도 GRES상 추정사업비 단가와 사업비 단가가 분석되어 있는 연구 논문 A<sup>10</sup>상 사업비, 실제 추진 중인 사업지로 서울시, 경기도, 지방의 실제 관리처분 총회에 상정된 사업비 자료<sup>11)</sup> 등을 종합적으로 고려하여 적정 사업비 단가를 <표 16>과 같이 결정하였다.

상기의 추정사업비 내역을 검토컨대, 실제 주택정비사업 구역 사례검토에서 조합설립총회 당시의 추정사업비 내역과 이후 관리처분 총회 당시의 사업비 내역을 살펴볼 필요가 있다. 이는 조합설립당시의 추정사업비를 검증하는 의미와 동시에 이러한 값들의 변동이 어떠한 의미를 지니며, 유사 사업지의 경우 상기의 검토 내용의 의미를 해당 사업추진에 적용하여 예측가능성을 높이고, 원활한 사업수행의 도구로 활용할 수 있을 것으로 생각된다.

조사측량비 항목에서 측량비는 조합설립 당시보다 관리처분시에 기준 단가가 내려감을 알 수 있다. 이는 본 계약 시 애초 구역지정당시에 큰 틀에서 잡혀있던 부지 측량부분의 면적이 구체적인 사업시행단계에서 감소하거나 계약 용역비 하락함을 알 수 있고, 반대로 지질조사비와 문화재조사비의 경우 기준 단가가 상승하고 있으며, 이는 구체적인 사업단계로 진행됨에 따라 예상치 못한 지하층 암반이 발견되거나 문화재에 대한 조사필요 가능성 등이 증가되어 실제 조사 시 비용이 상승하는 경향을 보임을 알 수 있다.

설계비, 감리비의 경우 설계비는 주민총회에서 업체를 선정하게 되어있어 실제 계약 시 경쟁으로 인해 애초 예상한 추정사업비 보다 실제 용역비가 하락하는 현상을 볼 수 있으며, 감리비의 경우 상대적으로 이러한 선정절차와 달리 법상 의무적으로 강제되는

성격이 있는바 오히려 다소 상승하는 것을 확인할 수 있다.

공사비 항목 중 건축시설공사비의 경우 조합설립 시 추정한 사업비보다 상승되는 것을 살펴볼 수 있으며, 이는 물가상승 등에 따른 공사비의 증가가 있으며, 이는 업체의 인력을 활용하는 상기의 설계업체의 비용과는 달리 원자재 가격등과 연동되는 특성의 차이로 시공사의 건축공사비는 꾸준히 상승하는 경향이 있으며, 또한 최근의 최저임금제, 주52시간 근로시간제도 등의 시행으로 향후 건축시설공사비는 다소 큰 폭의 상승될 것으로 예상된다. 이러한 내용들은 사업이 지연될수록 시공사의 건축공사비의 상승에 따른 사업성의 악화를 실증적으로 보여주고 있다.

이 외 인입공사비와 대지조성공사비는 건축공사비에 포함되는 경향이 있어 애초 조합설립당시 추정한 비용보다 없거나 줄어드는 경향을 볼 수 있다.

관리비 항목 중 소송비용의 경우 절차가 진행될수록 비용이 큰 폭으로 증가됨을 알 수 있으며, 이는 조합원들의 장기간의 정비사업 기간 동안 정비사업에 대한 학습 및 이해도 향상뿐만 아니라 사업기간이 길어질수록 다양한 이해관계인이 나타나고 이에 따라 분쟁이나 소송이 증가하기 때문임을 알 수 있다.

이와는 달리 회계 관련 비용은 대체로 변동이 없음을 살펴볼 수 있다.

외주 용역비 중 감정평가 수수료 등 법이나 규정으로 정해진 비용 이외에 정비사업 전문관리업체의 용역비의 경우 증가하고 있으며, 해당 업체의 경우 오랜 정비사업의 기간 내내 조합의 행정적인 업무를 지속하므로 시간경과에 따른 물가상승 등을 반영한 재조정으로 상승하는 경우가 있음을 알 수 있으며, 다만 큰 폭으로 증가되지는 않음을 볼 수 있다.

기타경비에서 민원처리의 경우 크게 변동은 없으나 다소 증가하는 경향이 있으며, 예비비의 경우 최근 예비비에 대한 관리, 감독이 강화되고 있는 흐름이 반영되어 조합설립 당시의 추정사업비로서 예비비 금액과 관리처분 당시의 예비비의 증가폭은 크지 않음을 알 수 있다.

## V. 주택정비사업의 수익률(비레율) 결정 요소의 예측 및 검토

### 1. 주택정비사업에 있어서의 추정사업비, 종전자산, 종후자산의 관계

주택정비사업에 있어 사업의 수익률을 결정하는 3가지 요인은 출자 자본금에 해당하는 기존 토지등소유자의 구역 내 재산인 ①종전자산과 향후 공동주택 신축 후 분양하게

되는 ②종후자산(조합원분양분, 일반분양분 등 포함), 그리고 상기에서 살펴본 해당 주택정비사업에 지출되는 ③사업비이다.

이 3가지의 주요 변수들은 해당 구역의 사업성(사업수익률)이라는 ‘비례율’로 표기되는 종속변수로 상호 영향을 미치고 있다.

산식은 아래와 같다.

**※ 추정 분담금 비례율(Proportional Rate, 사업수익률, %) 산식**

$$\text{비례율} = \frac{\text{(분양수입 총액 - 사업비용)}}{\text{종전자산 총액}}$$

사업비, 종전자산, 종후자산으로 산출되는 비례율은 하기의 최종분담금의 기준이 되는 권리가격 산정 시 적용되며 조합원은 비례율에 따른 분담금이나 환급금을 정산하고 최종 입주하게 된다. 따라서 비례율의 기준이 되는 상기 3가지 변수는 조합원들의 재산권에 중대한 영향을 미치고 있으며, 이하에서는 회귀분석을 통해 상기 실제 22개 주택정비사업구역의 사례를 검토하여 사업비, 종전자산, 종후자산, 비례율의 상호 관련성을 살펴보고, 산식으로 도출하여, 향후 정비사업 수행 시 참고자료로 활용함에 도움을 주고자 한다.

<관련 용어 정의 등>

항목	내용	비고
감정평가액	조합원의 보유 부동산을 관리처분시 감정평가한 금액	"사업시행인가의 고시가 있는 날"을 기준한 금액
비례율(%)	(분양수입 총액-사업비용)/종전자산 총액	"관리처분계획인가시" 최초 결정 이전고시 후 "청산시" 최종 확정
권리가액	조합원 별 종전자산 감정평가액×비례율(%)	비례율 증감 시 권리가액 변동
분담금	조합원 분양가-권리가액	조합원분양가≥권리가액
청산금	권리가액-조합원 분양가	조합원분양가≤권리가액

**2. 사업비, 종전자산, 종후자산이 비례율과의 관계 분석**

일반적으로 사업수익률은 분양수입에 비례하고, 사업비용이나 투자자본금에 반비례함을 알 수 있다. 주택정비사업에서 비례율로 표기되는 해당 사업수익률은 어떠한 상호관계가 있는지 정비구역 실제 22개 사례를 기준으로 살펴보기로 한다.

1) 주택정비사업 구역 DATA

단계	구분	소재지	유형	용적률	연면적(㎡)	분양 총 세대수	종전(원)	중후(원)	사업비(원)	비레울(%)
창립총회 기준	A 구역	서울시 강남구	재건축	299.63%	116,898,3600	755	521,430,204,000	754,187,683,000	192,950,880,000	107.63%
	B 구역	서울시 송파구	재개발	254.20%	139,466,0000	1,059	194,219,798,000	495,619,632,000	247,810,384,000	127.59%
	C 구역	서울시 용산구	재개발	450.12%	145,701,5200	406	542,069,487,000	900,694,173,000	301,100,215,000	110.61%
	D 구역	서울시 은평구	재개발	224.38%	565,261,9200	3,934	710,328,712,000	1,636,403,690,000	902,184,992,000	103.36%
	E 구역	서울시 성북구	재개발	109.13%	251,884,0000	1,417	195,975,183,000	641,788,643,000	412,443,703,000	117.03%
	F 구역	경기도 광명시	재건축	249.88%	105,881,6200	684	121,825,690,528	328,844,148,035	196,809,464,641	108.38%
	G 구역	대전시 유성구	재건축	154.87%	32,212,0850	193	26,518,800,000	84,902,705,093	52,794,026,410	121.08%
관리처분 총회기준	H 구역	서울시 서초구	재건축	299.99%	225,490,9900	1,340	1,150,537,750,000	1,631,969,983,000	435,675,799,000	103.98%
	I 구역	서울시 서초구	재건축	299.98%	60,592,1800	346	269,444,900,000	416,392,917,434	152,081,264,412	98.09%
	J 구역	서울시 송파구	재건축	299.70%	304,003,9270	1,888	1,339,087,555,306	2,049,679,384,000	621,140,780,000	106.68%
	K 구역	서울시 동작구	재개발	244.77%	312,442,3300	1,772	300,987,850,040	946,624,617,000	628,016,119,452	105.85%
	L 구역	서울시 성북구	재개발	263.00%	284,480,8800	2,840	251,298,986,075	1,225,880,872,750	974,505,050,000	100.03%
	M 구역	서울시 동대문구	재개발	989.97%	374,030,5700	1,436	276,142,622,205	1,361,005,326,000	1,076,472,383,000	103.04%
	N 구역	서울시 영등포구	재개발	252.54%	258,254,3900	1,722	308,117,244,280	883,749,800,163	589,627,260,424	95.46%
	O 구역	경기도 의정부시	재건축	289.85%	350,671.6582	2,562	258,382,250,000	796,923,204,650	538,033,916,968	100.20%
	P 구역	경기도 의왕시	재개발	278.62%	100,488,0000	733	33,424,545,500	247,486,818,200	217,282,380,000	90.37%
	Q 구역	경기도 안산시	재건축	249.78%	137,795.7317	993	43,813,337,000	293,004,351,000	249,173,987,000	100.04%
	R 구역	경기도 수원시 팔달구	재개발	223.00%	346,733.2100	2,586	141,860,295,318	865,730,407,990	723,323,231,256	100.39%
	S 구역	인천시 계양구	재건축	237.04%	31,596.6494	280	24,937,850,000	73,224,932,827	48,607,397,807	98.72%
	T 구역	부산시 연제구	재건축	302.00%	173,085.1600	1,146	64,274,938,815	349,460,881,849	278,758,061,292	110.00%
	U 구역	충남 천안시	재개발	244.00%	99,265.2803	665	18,492,292,240	173,894,430,500	155,353,248,750	100.26%
	V 구역	인천시 부평구	재개발	249.78%	574,098.0000	1,623	231,276,892,490	1,277,635,493,000	1,041,658,080,460	102.03%

2) 비레울 등 상호간의 관계 분석

상기자료를 기준으로 다중회귀분석을 실시하였으며, 도출된 결과는 아래와 같다.

주택정비사업구역 내 비레울(사업수익률 %)은 중후자산과 정(+)의 관계를 가지고 있으며, 종전자산과 사업비는 음(-)의 관계를 보여주고 있다.

이들은 아래 회귀 분석을 통해 독립변수인 종전자산은 -17.084, 중후자산은 26.128, 사업비는 -19.119로서 비레울에 영향을 미치는 것으로 나타났다.

<회귀분석(독립변수: 종전자산, 중후자산, 사업비, 종속변수: 비레울)>

모형	비표준화 계수		표준화 계수	t	유의 확률	Durbin-Watson	유의 확률	
	B	표준오차	베타					
1	(상수)	104.772	2.251		46.554	.000	1.684	.598
	종전	.000	.000	-17.084	-5.007	.000		
	중후	.000	.000	26.128	5.040	.000		
	사업비	.000	.000	-16.119	-5.115	.000		

a. 종속변수: 비레울(%)



## VI. 결론

본 연구는 기존의 사업비 추정 논문과 비교하여, 비교적 최근의 보다 현실적인 실제 사례를 중심으로 분석하였으며, 관련 규정을 기준으로 하는 사업비 이외에 조합과 민간 협력업체간의 계약으로 진행되는 사업비 항목을 따로 체계적으로 분류하고 분석하여, 차별성을 보여주었다.

사업비 항목 중 사업성에 영향을 크게 미치는 시공사 도급공사비의 주택정비사업 유형별(재개발, 재건축), 지역별(서울, 수도권, 강남권역) 차이를 도출하였고, 이를 분석하여 사업비 예측 산출식을 제시하여 향후 유사사업 진행에 있어 보다 더 예측가능성이 높은 자료를 조합원에게 제공하여 조합원들의 사업추진 동의 여부를 미리 판단케 하고, 성공적인 사업추진과 부동산 경기변동에 보다 더 신속히 대응 할 수 있게 하여 주택정비사업의 성공적인 추진에 기여할 수 있을 것으로 생각된다.

본 연구는 아래와 같은 결론과 시사점(제도 개선안)을 도출하였다.

첫째, 추정분담금 프로그램은 앞으로도 지속적으로 해당 토지등소유자의 주택정비사업에 있어 중요한 의사결정수단으로 활용하게 될 것이고, 보다 더 높은 수준의 결과 값과 정당성을 요구하게 될 것이다. 따라서 추정분담금제도의 목표인 일반적인 조합의 제 절차에 있어 투명한 정보공개 이외에 조합원들의 재산권에 대한 보다 더 정확하고 적정한 예측이 필요하며 이에 따라 추정하는 방법과 기준도 현실에 부합하는 합리적이고 타당한 값들로 추정되어야 할 것이다.

둘째, 추정사업비에서 건축공사비는 서울 내 강남3구(서초구, 강남구, 송파구)와 이외 지역에서는 차이를 보이고 있으나, 서울시와 지방지역은 크게 차이를 보이고 있지 않는 점이다.

이러한 결론은 지방의 경우 정비사업이 실제로 활발히 추진되지 못하는 주요한 요인이 될 것이다. 사업성에 있어 중요한 부분인 분양수입을 살펴보면 서울의 경우 상대적으로 높은 가격에 분양이 가능하나 지방의 경우 분양아파트 가격수준이 낮다. 반면에 사업비에서 큰 부분을 차지하는 시공사 건축공사비의 경우 서울과 지방이 큰 차이를 보이지 않는데, 지방의 사업추진이 어려움은 쉽게 예측할 수 있다.

셋째, 70~75개의 추정사업비를 대분류(9개), 중분류(22개)로 분류하여 정비사업 절차에 따른 변화를 검토해본 결과 설계·감리비, 공사비, 관리비, 용역비 등에서 다양한 의미있는 내용들을 보여주었다. 설계비의 경우 경쟁으로 인해 용역비가 애초 예상보다 하락하는 경우가 많은데 비해, 시공사의 건축공사비의 경우 원자재, 물가 등의 상승으로 인해 지속적으로 상승함을 알 수 있었다. 이외에도 주요한 요인이 있으나, 이런 부분을 검토컨대 주택정비사업의 진행시 사업추진이 상대적으로 지지부진 할 경우 시공사의 건축공사비의 상승 등으로 사업성이 더욱 악화될 수 있는바, 사업 추진 시에는 최대한 빠른 시일 내에 사업을 수행하고 완료하는 것이 해 정비사업에 있어 중요한 성공의 잣대가 될 수 있을 것이다.

넷째, 제도적 보완으로 전국에서 가장 적극적이고 체계적으로 운영되는 서울시의 추정분담금 시스템인 클린업시스템의 경우에도 사업비용의 내용이나 항목이 빠르게 변동되고 있음에도 몇 년 전 데이터를 기준으로 내부 시스템이 운영되고 있는 것은 아닌지 우려가 된다. 통상 실무상 경험해보면 클린업시스템 상 내용을 기준으로 사업성 추정 시 현실적인 내용과는 달리 사업성이 매우 우수하게 나오는 경우도 적지 않은바 자칫 주민들이 사업에 대한 의사결정에 중대한 오류를 가져올 수도 있을 것으로 보인다. 또한 이러한 추정분담금 산정 시 중요한 절차로서 검증위원회가 개최되어 추정분담금 산정을 한 번 더 검토하고 있으나 검증위원회에서 나오는 질의나 내용이 체계적이지 않고, 해당 담당자에 따라 요구하는 사항과 검토내용 등이 달라 서울시 전체를 균형 있고 체계적으로 검증할 수 있는 매뉴얼이나 제도가 보다 더 현실적으로 이루어져야 할 것이며, 체계적이고 통합적인 관리와 운영 또한 필요할 것으로 사료된다.

본 연구는 기존 선행 연구에서 미진했던 추정사업비에 대한 구체적인 기준 제시와 추정사업비 중 중요한 부분인 건축공사비에 대한 유형별, 지역별 내용에 대해 검토하고, 최초 추정분담금을 고지하는 조합설립단계의 추정사업비와 이후 관리처분단계에서의 사업비용을 비교 검증하여 이러한 격차가 발생하는 원인을 분석한바, 의미 있는 시사점을 제시하였다. 향후 유사사업이나 신규 사업 추진 시 의사결정에 있어 중요한 실증 참고자료로 활용될 수 있기를 기대해 본다.

주1. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제1호, 제2조 제2호 나목, 다목.

주2. 서울시 뉴타운총괄반, 뉴타운사업의 성과와 미래, 2006, pp.25-26.

주3. 한국감정원 홈페이지(www.kab.co.kr).

- 주4. 김재승, 2014. 주택재개발사업의 단계별 발생비용 증가요인 분석을 통한 저감방안, 동의대 박사논문.
- 주5. 이영환외, 주거환경개선사업 현지개발방식의 코디네이터 조직 도입 및 운영방안, 토지주택연구원(2012), 일부수정.
- 주6. 국토교통 통계누리, 시도별, 연도별 주택재개발 사업현황. 2017.
- 주7. 국토교통 통계누리, 시도별, 연도별 주택재개발 사업현황. 2017
- 주8. 서울시정개발연구원, 정비(예정)구역의 자료구축 및 실태조사 가이드라인, 2012.08.
- 주9. 서울시 클린업시스템상 추정 사업비 항목, 2018년 12월 기준.
- 주10. 주택재개발사업의 추정사업비 예측에 관한 연구(2016.12. 대한건축학회연합논문집(통권76호)
- 주11. 서초신동아아파트 재건축, 신반포13차아파트 재건축, 잠실미성크로바아파트 재건축, 흑석3재개발, 장위3재개발, 청량리4 재개발, 신길7재개발, 송산생활권1구역 재건축, 오전나구역 재개발, 선부동3구역 재건축, 수원 115-6 재개발, 작전태림연립 재건축, 연산4구역 재건축, 봉명2주택재개발 구역.

## 인용문헌

- 강선호 외, 2013. “주택재개발구역 사업성 지표로서의 분담금 비율 적용 가능성 분석”, 서울도시연구.
- 김남근, 2010. “재개발·재건축사업에서 비용부담 문제에 관한 쟁점 연구”, 부동산법학.
- 김재승, 2014. “주택재개발사업의 단계별 발생비용 증가요인 분석을 통한 저감방안”, 동의대 박사논문.
- 박금화·고성석, 2016. “주택재개발사업의 추정사업비 예측에 관한 연구”, 대한건축학회연합논문집.
- 석희열, 2018. “재개발·재건축제도의 운영과 개선방안에 관한 연구”, 경남대학교 박사논문.
- 유진생, 2009. “재건축 및 재개발정비사업의 민원 발생 원인에 관한 연구: 대전광역시 중구 사례를 중심으로”, 중부대학교 학위논문(석사).
- 이왕기·지남석, 2014. “인천시 정비(예정)구역 사업비 운용특성 분석-재개발·재건축사업을 중심으로”, 국토계획(대한국토, 도시계획학회).
- 이영환 외, 2012. “주거환경개선사업 현지개발방식의 코디네이터 조직 도입 및 운영방안”, 토지구택 연구.
- 이진규, 2014. “재개발·재건축사업의 사업비 예측에 관한 연구”, 부동산 연구.
- 조필규, 2015. “도시정비사업 관리처분계획에 대한 법적성질과 갈등원인 실태에 관한 연구”, 토지공법연구.
- 최영관, 2010. “부산시 주택재개발사업 추진에 미치는 영향요인 분석 연구”, 영산대 학위논문(박사).
- 황태운, 2014. “재개발·재건축조합의 사업시행계획·관리처분계획의 법적성질에 관한연구”, 법학연구.
- 홍성철, 2015. “주택재개발사업의 적정비용 산출을 위한 비용항목표준화에 관한 연구”, 동의대박사논문.
- 국토교통 통계누리, 2017. “시도별, 연도별 주택재개발 사업현황”, 통계청.
- 법제처 국가법령정보센터, 2018. “도시 및 주거환경정비법”등, 법제처.
- 서울시 뉴타운총괄반, 2006. “뉴타운사업의 성과와 미래”, pp.25-26.
- 서울시정개발연구원, 2012. “정비(예정)구역의 자료구축 및 실태조사 가이드라인”, 서울시정개발연구원.
- 한국감정원 홈페이지, 2018. www.kab.co.kr.

<투고 2018.10.23, 심사 2018.10.31, 게재확정 2018.11.14.>